



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 52 DEL 28/11/2024

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. N.24/2017 PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX COLONIA BONOMELLI - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA

L'anno 2024, il giorno ventotto del mese di Novembre, alle ore 19:00, nell'apposita sala delle Adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19:00 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la Deliberazione consigliere n. 80 del 28/10/2014, il Segretario effettua l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con la lettera X ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

N.	Nome	Presenza	N.	Nome	Presenza
1	GOZZOLI MATTEO	X	10	PALAZZI MAURO	X
2	SPINELLI WILLIAM	X	11	BERNIERI MAURO	X
3	BAIARDI CRISTINA	X	12	BUDA ROBERTO	X
4	MONTALTI VALENTINA	A	13	AMORMINO LINA	A
5	DRUDI MARIO	X	14	SALSI STEFANIA	X
6	NARDIELLO GIUSEPPE	X	15	BANDIERI FABIO	X
7	PASSANESE GRETA	X	16	ZARRELLI CARMINE EMILIO	X
8	FRIGOLI GIACOMO	X	17	ZAMAGNI FILIPPO	A
9	RUSTIGNOLI MONIA	A			

Nel corso del dibattito, alle ore 19,40, entra la consigliera MONTALTI.

PRESENTI: 14 ASSENTI: 3

Presiede Cristina Baiardi, nella sua qualità di Presidente del Consiglio eletto.

Assiste alla seduta il Segretario, Natascia Salsi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti assessori: Fantozzi Lorena, Agostini Jacopo, Morara Gaia, Pedulli Emanuela, Gasperini Mauro.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Passanese Greta, Palazzi Mauro, Zarrelli Carmine Emilio.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

In merito all'argomento, in particolare,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 29.11.2022, agli atti con prot. n. 54591 del 01.12.2023, la soc. "Panda s.a.s. di Zaccheroni Alberto & C", con sede in Cesenatico (FC), via Giordano Bruno n.16, proprietaria dell'area sita in Cesenatico, in viale G. Carducci, angolo via Milano, angolo viale dei Mille, censita al Catasto Terreni foglio n.15, mappali n. 898 e 73 ha presentato la proposta di Accordo Operativo di cui all'oggetto;
- il Comune ha avviato la procedura di cui all'art.38 della L.R. n.24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per 120 giorni consecutivi - raddoppiando il termine di 60, come da nota motivata del Dirigente inviata al soggetto attuatore con nota prot. n. 1822 del 13.01.2023, ai sensi di quanto previsto dall'art.38 comma 7 della L.R. n.24/2017;
- contestualmente al deposito il comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti;
- il Comune, con nota prot. 1824 del 13.01.2023, ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti, con conseguente sospensione del termine di 120 giorni;
- contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PUG;
- i principali obiettivi della contrattazione sono stati stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 11.10.2023 avente ad oggetto "Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 per l'area denominata ex colonia Bonomelli - Valutazione dell'interesse pubblico e richieste negoziali";
- in data 05.12.2023 con prot. 57207 del 07.12.2023, in data 01.03.2024 con prot. 10963 del 04.03.2024,
- la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 07.03.2024, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla proposta di A.O. come da verbale prot. 11780/24;
- in data 14.03.2024 con prot. 12788 sono pervenute ulteriori integrazioni documentali;
- l'Ufficio di Piano del Comune di Cesenatico, a seguito delle integrazioni pervenute, ha effettuato la "Valutazione di congruità della proposta di Accordo Operativo di cui



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

all'art.38 della L.R. n. 24/2017 per la rigenerazione urbana dell'area ex colonia Bonomelli”, di cui al prot. 12928 del 15.03.2024;

Visti:

- la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche, che all'art. 38 disciplina gli Accordi Operativi attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi, definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula e il loro iter amministrativo;
- l'art. 11 della L.R. n. 24/2017 che, al comma 6, prevede che "gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di recupero dei fabbricati esistenti nel territorio rurale che prevedano la demolizione dell'edificio originario sono subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente del volume totale o della superficie lorda dello stesso, ai fini del calcolo della nuova edificazione ammissibile";
- il Piano Urbanistico Generale (PUG) comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13.10.2022;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 30.01.2023, con cui è stato approvato il documento recante le linee guida per Accordi Operativi;

Preso atto che:

- con Delibera di Giunta n. 60 del 20.03.2024 la Giunta Comunale valutava favorevolmente la proposta pervenuta dal soggetto proponente, poiché conforme alla pianificazione territoriale vigente e agli obiettivi della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale; valutava altresì favorevolmente l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere oggetto di Accordo Operativo e disponeva di trasmettere la proposta di Accordo Operativo all'organo Consiliare per l'espressione sulla proposta ai sensi dell'art. 38, c. 8 della L. R. 24/2017;
- la proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 21.03.2024;

Dato atto che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27.03.2024, il Comune, verificata la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, e verificato l'interesse pubblico, si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione del sul sito istituzionale del Comune e sul Buro del relativo avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione della proposta di Accordo è stata pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'art. 39 c.2 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- in data 09.06.2024 il deposito si è concluso senza che pervenissero osservazioni;
- il Comune, contemporaneamente alla pubblicazione e al deposito, in attuazione delle disposizioni dell'art. 38, comma 11, L.R.24/2017, trattandosi di accordo operativo relativo ad intervento di riuso e rigenerazione urbana di un'area collocata all'interno del Territorio Urbanizzato, ha trasmesso la proposta di Accordo, con nota di cui al prot.17081 del 10.04.2024, alla Provincia di Forlì-Cesena per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.39 della medesima Legge, e a AUSL ed ARPAE, in qualità di soggetti competenti in materia ambientale per gli adempimenti di competenza;
- in capo alla Provincia vi è anche il parere geologico e sismico, ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii;
- la Provincia ha inviato richiesta di integrazioni e chiarimenti con interruzione dei termini di cui ai prot.comunali n. 20508 del 22.04.2024, e n.37199 del 01.08.2024, in risposta alle quali il Comune ha integrato con prot. n. 34174 del 12.07.2024, prot. n.35639 del 23.07.2024, e prot. 41638 del 03.09.2024;
- AUSL e ARPAE hanno espresso congiuntamente parere favorevole condizionato relativamente alla non assoggettabilità dell'intervento a VALSAT, di cui al prot. n.23155 del 08.05.2024;
- la Provincia con nota prot. prov.le n. 26875 del 01/10/2024 ha condiviso con il Comune la bozza conclusiva dell'espressione dei pareri di competenza da sottoporre al Presidente della Provincia; il Comune di Cesenatico, con prot. n. 49121 del 08.10.2024, ha comunicato di non avere osservazioni in merito;
- in data 30.10.2024, con nota assunta al prot. comunale n.30004, la Provincia ha trasmesso il Decreto Presidenziale n.114 del 29.10.2024;
- Tale atto, recependo i pareri formulati dai soggetti competenti in materia ambientale, dispone, a precise condizioni, di escludere la proposta di Accordo dalla valutazione di cui all'art.38, comma 10 della L.R.24/2017, ed esprime parere favorevole condizionato ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii. in merito alla compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del Territorio;

Dato inoltre atto che:

- in data 07.05.2024 con prot. 22774 il Comune ha indetto e convocato Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., da effettuarsi in forma semplificata e modalità asincrona, secondo quanto disposto dall'art. 14-Bis della L. n. 241/90, invitando: Ausl della Romagna - dip. Sanità Pubblica e Arpa - Sez. provinciale di Forlì-Cesena per l'espressione del parere integrato di cui all'art.19 della L.R.19/1982; i soggetti gestori di servizi pubblici locali (Cesenatico Servizi; E-Distribuzione - Infrastrutture e Reti Italia, Area Regionale Emilia Romagna, Unità Territoriale Forlì -Cesena-Rimini; 2i Rete Gas, Centro Operativo di Cesenatico; Telecom Italia SpA; HERA S.p.A. Struttura Operativa Territoriale Forlì-Cesena; Retelit; Lepida; Acantho S.p.A.; Edison Next; Vodafone); gli uffici comunali competenti (Settore 5 - Lavori Pubblici; Settore 3 - Polizia Locale) per acquisirne il parere di competenza;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- in data 01.10.2024 con Determinazione n.1173 si è conclusa con esito positivo la Conferenza di Servizi;
- tale atto, recependo i pareri formulati dai Soggetti invitati alla Conferenza di Servizi, impone l'adeguamento di alcuni documenti dell'Accordo prima della sottoposizione al Consiglio Comunale per l'autorizzazione alla stipula e rimanda il rispetto di alcune prescrizioni al momento della presentazione dei titoli abilitativi;
- con prot 48419 e 53355/2024 sono stati trasmessi la determinazione di Conclusione della Conferenza dei Servizi e il Decreto del Presidente della Provincia per l'adeguamento degli elaborati progettuali; le integrazioni sono pervenute con prot 55418 del 13/11/2024;

Richiamati gli elementi principali dell'Accordo, relativamente al beneficio pubblico e al concorso alla Strategia del PUG, integralmente contenuti nell'istruttoria tecnica dell'Ufficio di Piano in atti al prot. 12928/2024 : *"Quanto al soddisfacimento degli obiettivi contenuti nel documento di Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale St1 del PUG, il presente Accordo intercetta molteplici politiche e azioni dei vari scenari strategici. Rispetto allo scenario della Città Resiliente, che promuove la rigenerazione della città pubblica e delle città privata, sono messe in atto azioni atte alla riduzione dei rischi e all'adattamento ai cambiamenti climatici, mediante una progettazione degli edifici dagli standard prestazionali elevati da un punto di vista di sostenibilità ambientale, un'operazione di desigillazione dell'area, un arricchimento delle dotazioni ecologiche private, misure di protezione dal rischio alluvionale (quota di calpestio del piano terra al di sopra del TIR e misure di protezione per il piano interrato). Gli obiettivi dello scenario della Città del Mare sono perseguiti mediante la qualificazione della città pubblica, con la valorizzazione del lungomare attraverso la partecipazione al rifacimento di piazza Marconi. Con il recupero e la conservazione dei villini come testimonianza della città giardino di impianto otto-novecentesco si risponde all'obiettivo operativo di tutela dell'identità dell'insediamento storico diffuso e di perseguimento del suo riuso, proprio dello scenario della Città della storia. Sono inoltre intercettati gli obiettivi della Città connessa con la riqualificazione dei percorsi pedonali e delle alberature intorno all'area di intervento e lungo viale dei Mille. Infine, il concorso dell'intervento alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, mediante un contributo corrispondente alla realizzazione di una quota di alloggi ERS pari al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento, risponde alle azioni strategiche della Città Inclusiva";*

Richiamati:

- il D. Lgs. 267/2000;
- il DPR 380/2001;
- la L.R. 24/2017;
- la Legge 241/1990;

Dato atto che la proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 21.11.2024;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai dirigenti dei settori interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D. Lgs.267/2000,



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

Uditi gli interventi riportati nell'allegata trascrizione del dibattito (allegato H);

Con n.10 voti favorevoli e n.4 contrari (Bandieri, Buda, Salsi, Zarrelli), resi per alzata di mano,

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa:

- DI APPROVARE le premesse quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
 - DI CONDIVIDERE e approvare i contenuti della proposta di Accordo in oggetto, costituita dai seguenti elaborati, allegati al presente atto quale parte integrale e sostanziale:
 - A1 – Relazione illustrativa della proposta di accordo (comprensiva di Relazione integrativa a recepimento delle prescrizioni Conferenza di Servizi e Decreto Provincia)
 - A2 – Evoluzione storica degli immobili
 - A3 – Stato di fatto dell'area e planimetria catastale
 - A4 – Ex Colonia - Stato di fatto - 1:200
 - A5 – Villini - Stato di fatto - 1: 200
 - A6 – Progetto planivolumetrico – 1: 500
 - A7 – Palazzine - Piante dei diversi livelli – 1:200
 - A8 – Palazzine – Prospetti e sezioni
 - A9 – Villini – Stato di progetto - 1:200
 - A10 – Villini – Stato comparato – 1: 200
 - A11 – Viste del progetto - Confronto stato di fatto e stato di progetto
 - A12 – Estratti cartografici aggiornati del PUG
 - A13 – Documentazione fotografica
 - A14 – Verifica del TIR
 - A15 – Tavole dimostrative del calcolo delle superfici
 - A16 – Dichiarazione dei progettisti sull'inesistenza di vincoli e servitù sull'area di progetto
 - A17 - Sintesi della proposta di Accordo Operativo
 - A18 - Localizzazione passi carrai esistenti e di progetto
 - B – Accordo Operativo
 - C - Relazione economico-finanziaria e relativi allegati
 - D1 – Verifica di non assoggettabilità
 - D2 – Valutazione preliminare di clima acustico
 - E1.1 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo
 - E2.1 – Progetto di fattibilità marciapiedi via dei Mille
 - E2.2 - Progetto di fattibilità dei marciapiedi via dei Mille - Computo metrico e quadro economico
- DI DARE ATTO che la Provincia di Forlì-Cesena, in qualità di autorità competente in materia ambientale, con Decreto Presidenziale n.114 del 29.10.2024 ha disposto di escludere l'Accordo dalla valutazione di cui all'art. 38, c.10, della L.R.24/2017;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- DI DARE ATTO che la Provincia di Forlì-Cesena, con Decreto Presidenziale n.114 del 29.10.2024 ha espresso parere favorevole condizionato ai sensi dell'art. 5 della LR19/2008 e ss.mm.ii.;
- DI DARE ATTO che le condizioni espresse nel Decreto Presidenziale n.114/2024 (allegato F) sono state recepite nella documentazione progettuale e nel testo dell'Accordo, come integrata in data 13.11.2024 prot. 55418;
- DI DARE ATTO che le condizioni espresse nella Determinazione n.1173 del 01.10.2024 (allegato G) di conclusione positiva di Conferenza di servizi sono state recepite nella documentazione progettuale e nel testo dell'Accordo, come integrati in data 13.11.2024 prot. 55418;
- DI DARE ATTO che come da prescrizioni del parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio in data 07.03.2024 (verbale prot. 11780/24), in sede di titolo abilitativo i progetti edilizi dovranno essere sottoposti a nuovo parere di detta Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio;
- DI AUTORIZZARE, in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico illustrato nelle premesse, la stipula dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. n. 24/2017 per la rigenerazione urbana dell'area ex Colonia Bonomelli, da sottoscrivere tra il Comune di Cesenatico e la società Panda s.a.s., costituito dallo Schema di Accordo e dagli elaborati tecnici ed economici allegati alla presente delibera;
- DI STABILIRE che la stipula dell'Accordo dovrà avvenire entro mesi tre dalla data di pubblicazione del presente atto;
- DI PUBBLICARE sul sito web del Comune copia integrale dell'Accordo sottoscritto e di inviare copia completa dell'atto alle Strutture Regionali per la pubblicazione sul Burerter dell'avviso dell'avvenuta stipula;
- DI PROCEDERE AL DEPOSITO di copia integrale dell'Accordo Operativo presso la sede Comunale per la libera consultazione del pubblico;
- DI DARE ATTO che l'Accordo operativo produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul Burerter dell'avviso di avvenuta stipula, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale;
- DI DARE ATTO che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di progetto, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente, come illustrato nel testo dell'Accordo;

INOLTRE, in relazione all'urgenza per l'esigenza di procedere quanto prima, con n.10 voti favorevoli e n.4 contrari (Bandieri, Buda, Salsi, Zarrelli), resi per alzata di mano,



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del Decreto Legislativo 267/2000.

===

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

Il Segretario
NATASCIA SALSI

(atto sottoscritto digitalmente)